

味坂スマートインターチェンジ（仮称）周辺産業団地検討調査に関する サウンディング型市場調査実施要領

鳥栖市では、味坂スマートインターチェンジ（仮称）周辺における産業団地検討調査に関して、民間事業者の意見を伺う「サウンディング型市場調査」を実施します。

1 調査の目的

本市では、現在、味坂スマートインターチェンジ（仮称）周辺において産業団地の検討調査を行っております。将来的に当該地において産業団地を開発することになった場合において、当該地の企業立地の可能性について、開発を希望する民間事業者と対話を行い、当該地の産業団地としてのポテンシャルや事業者の意向を確認するため、調査を実施するものです。

2 対象物件の概要

所在（住所表示）	鳥栖市 基里南部地区
想定地積	約35ヘクタール ※別図「産業団地検討調査地」参照
土地利用規制	現況：市街化調整区域、農業振興地域内農用地区域（青地）
想定立地業種	製造業、物流業、研究施設、卸売業、小売業（大型商業施設）等
その他	全域：洪水浸水想定区域（市ハザードマップ） 一部地域：家屋倒壊等氾濫想定区域（国土交通省）

3 スケジュール

項目	日程	備考
実施要領の配布	令和4年7月28日（木）～同年8月22日（月）	
質問の受付	令和4年7月28日（木）～同年8月22日（月）	
サウンディング 参加申込受付	令和4年8月25日（木）～同年9月5日（月）	
提案書の受付	令和4年8月25日（木）～同年9月12日（月）	
個別対話の実施	令和4年8月26日（金）～同年9月30日（金）	※個別に日時を調整します
調査結果の概要 公表	令和4年10月下旬予定	

4 サウンディングの申込者

民間事業者（事業の実施主体となる意向を示す法人又は法人のグループ）

ただし、サウンディングの申込者は、次のいずれにも該当するものであってはなりません。

- (1) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）
- (2) 暴力団員（暴対法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。）
- (3) 暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
- (4) 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用している者
- (5) 暴力団又は暴力団員に対する資金等の提供、便宜の供与その他直接的又は積極的な暴力団の維持運営への協力又は関与を行う者
- (6) 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
- (7) 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを利用している者
- (8) (1)～(7)に掲げる者が、経営に実質的に関与している法人その他の団体

5 サウンディングの内容及び申込

- (1) サウンディングの項目

利活用目的、アイデアの概要

- (2) 質問の受付（希望者のみ）

本調査に関する質問がある場合は、「質問書」（別紙1）に必要事項を記入し、下記メールアドレス宛に送付してください。質問への回答は、質問者名を除き、質問内容とともに鳥栖市ホームページで随時公表します。

【受付期間】 令和4年7月28日（木）～同年8月22日（月）

【問合せ先】 syoukou@city.tosu.lg.jp

- (3) サウンディングの参加申込

サウンディングの参加を希望される事業者は、「エントリーシート」（別紙2）に必要事項を記入し、下記申込先に提出してください。なお、電子メールで申し込む場合は件名を「産業団地検討調査に関するサウンディング参加申込」としてください。送付後、必ず電話連絡にて到着の確認をしてください。

【受付期間】 令和4年8月25日（木）～同年9月5日（月）午後5時15分必着
（土・日・祝日を除く。）

【申込先】 syoukou@city.tosu.lg.jp

〒841-8511 鳥栖市宿町1118番地
鳥栖市役所 経済部 商工振興課
電話 0942-85-3606

(4) 提案書の提出

サウンディングの参加を希望される事業者は、「提案書」（別紙3）に必要事項を記入し、下記申込先に提出してください。なお、電子メールで申し込む場合は件名を「産業団地検討調査に関するサウンディング提案書提出」としてください。送付後、必ず電話連絡にて到着の確認をしてください。

【受付期間】 令和4年8月25日（木）～同年9月12日（月）午後5時15分必着（土・日・祝日を除く。）

【申込先】 syoukou@city.tosu.lg.jp
〒841-8511 鳥栖市宿町1118番地
鳥栖市役所 経済部 商工振興課
電話 0942-85-3606

(5) 個別対話の実施

「提案書」の受理後、幅広く意見交換を行う場として、提案事業者との個別対話を行います。実施日時については、直接、ご担当者様と調整させていただきます。

なお、対話に参加できる人数は1事業者（グループ）3名までとします。

【実施期間】 令和4年8月26日（金）～同年9月30日（金）（土・日・祝日を除く。）個別に日時の調整をします。

(6) 個別対話の内容

本調査での対話内容として、次の項目を予定しています。各項目についてご意見をお聞かせください。より具体的な対話を行うため「対話資料」（別紙4）に可能な範囲で記入の上、提出ください。

【提出期限】 対話予定日の一週間前まで

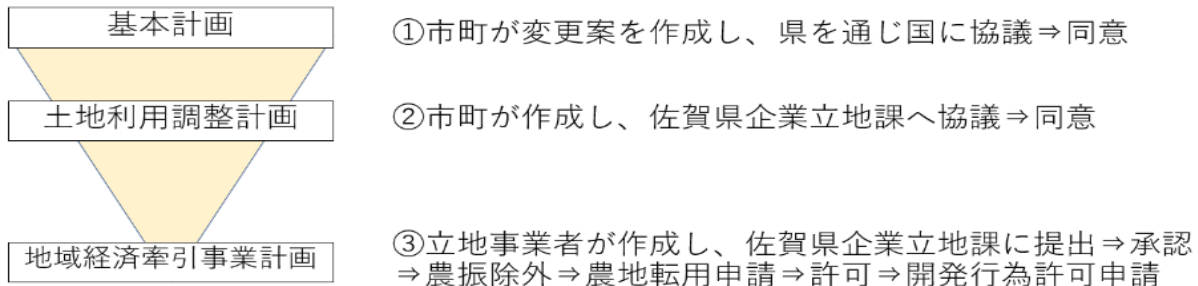
◎開発に関する事項

- ① 事業実績
- ② 事業化を希望する規模、範囲
- ③ 整備イメージ（区画数、公共施設の配置）
- ④ 立地希望事業者の確保見込み
- ⑤ 立地希望事業者の業種
- ⑥ 採算性、収支計画
- ⑦ 事業スケジュール
- ⑧ 開発にあたっての課題とその解決案
- ⑨ 行政に求める支援等
- ⑩ その他、事業全般に関する提案・意見・要望など

6 開発手法（地域未来投資促進法を活用した開発を想定）

以下は、開発手法の一例として地域未来投資促進法を活用した開発を想定しています。
その他の開発手法による提案を妨げるものではありません。

【地域未来投資促進法の手続き】イメージ



6-1 立地事業者について（※R4 までの県基本計画を明記）

立地可能な事業者は、地域未来投資促進法の佐賀県基本計画の条件に合致する事業者を想定しています。この場合、県基本計画に基づき、市で土地利用調整計画を策定し、立地事業者で以下の要件を満たすよう地域経済牽引事業計画の策定が必要となります。

(1) 地域経済牽引事業の促進に当たって以下の地域の特性を活用することとされています。

- ① 佐賀県の輸送用機械関連産業等の集積を活用した成長ものづくり分野
※産業集積のある産業は「輸送用機械関連産業」「半導体関連産業」「食品関連産業」
「医療・医薬品関連産業」
- ② 佐賀県の化粧品関連産業のネットワークを活用したコスメティック産業分野
- ③ 佐賀県の九州自動車道等の交通・物流インフラを活用した成長ものづくり分野
- ④ 佐賀県の九州自動車道等の交通・物流インフラを活用した流通関連分野
- ⑤ 佐賀県の ICT 関連のビジネス環境を活用した第 4 次産業革命関連分野

(2) 高い付加価値の創出

事業計画期間を通じた地域経済牽引事業による付加価値増加分が 3,557 万円（佐賀県の 1 事業所あたり平均付加価値額「経済センサス活動調査（平成 24 年）」）を上回ること。

(3) 地域の事業者に対する相当の経済的効果

事業計画期間を通じた地域経済牽引事業の実施により、促進区域内において、以下のいずれかの効果が見込まれること。

- ① 促進区域に所在する事業者間での取引額が開始年度比 1 % 以上増加すること。
- ② 促進区域に所在する事業者の売上げが開始年度比で 1 % 以上増加すること。
- ③ 促進区域に所在する事業者の雇用者数が開始年度比で 1 % 以上増加すること。
- ④ 促進区域に所在する事業者の雇用者給与等支給額が開始年度比で 6.0 % 以上増加すること。

6-2 法規制概要（地域未来投資促進法による開発を想定した場合）

項目	内容
農振法	農振農用地であるため、土地利用調整計画に基づき、農用地利用計画の変更を行い、農振除外を想定 (土地利用調整計画は地域経済牽引事業計画と併せて作成)
農地法	地域経済牽引事業計画に基づき、土地利用調整区域において施設用地を整備する場合の農地転用許可を想定。
文化財保護法	埋蔵文化財包蔵図では対象外
環境アセスメント	一定規模以上の土地の造成（面積 35ha 以上）や工場・事業場建設（排ガス量 15 万 m ³ N/時以上又は排水量 1 万/m ³ 日以上の施設の新設）を行う場合は佐賀県環境影響評価条例に基づき、環境影響評価の手続を行う必要がある
国土利用計画法	市街化調整区域の場合、5,000m ² 以上の土地の取引に当たっては届出が必要（ただし、取引当事者の一方又は双方が、国、地方公共団体、土地開発公社等の場合は、届出は不要となる）

6-3 官民連携について（地域未来投資促進法による開発を想定した場合の例）

	官	民
基本計画	市が変更案作成し、県⇒国へ協議する	—
土地利用調整計画	市が作成し、県に協議	—
地域経済牽引事業計画	市で内容を審査	事業者で作成（建物計画含む）
農振除外手続	市で実施	—
農地転用許可申請	—	事業者で実施
地区計画	—	事業者で実施
開発許可申請	—	事業者で実施
用地交渉	市で事業説明会等を開催	詳細は民間事業者から説明
用地取得	—	事業者で実施 ※1,500 万税控除受けられない
造成工事	—	事業者で実施
関係機関協議	協議部署との事前調整	事業者で実施
立地企業者との調整	企業誘致は官でも行う	調整～操業まで事業者で行う

7 サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、鳥栖市ホームページで概要の公表を予定しています。ただし、参加事業者名の名称は公表しません。また、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護に配慮し、公表にあたっては、事前に申込者へ内容の確認を行います。

【公表時期】 令和4年10月下旬予定

8 留意事項

(1) サウンディングに関する費用

サウンディングへの参加に関する費用（書類作成、個別対話等への費用等）については、参加者の負担とします。

(2) 参加事業者の扱い

サウンディングは、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため個別に行います。当該案件に関する事業者公募を後日実施する場合、サウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。

本調査で御意見・御提案いただいた内容は、当該案件活用の公募条件等を検討・決定する際の参考としますが、必ずしも条件に反映されるものではありません。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加対話（文書照会を含む）を実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願いいたします。

9 問い合わせ

鳥栖市 経済部 商工振興課 企業立地係

電話：0942-85-3606

E-mail：syoukou@city.tosu.lg.jp

産業団地検討調査地

<味坂スマートインターチェンジ（仮称）周辺の産業団地検討調査に関するサウンディング型市場調査>

